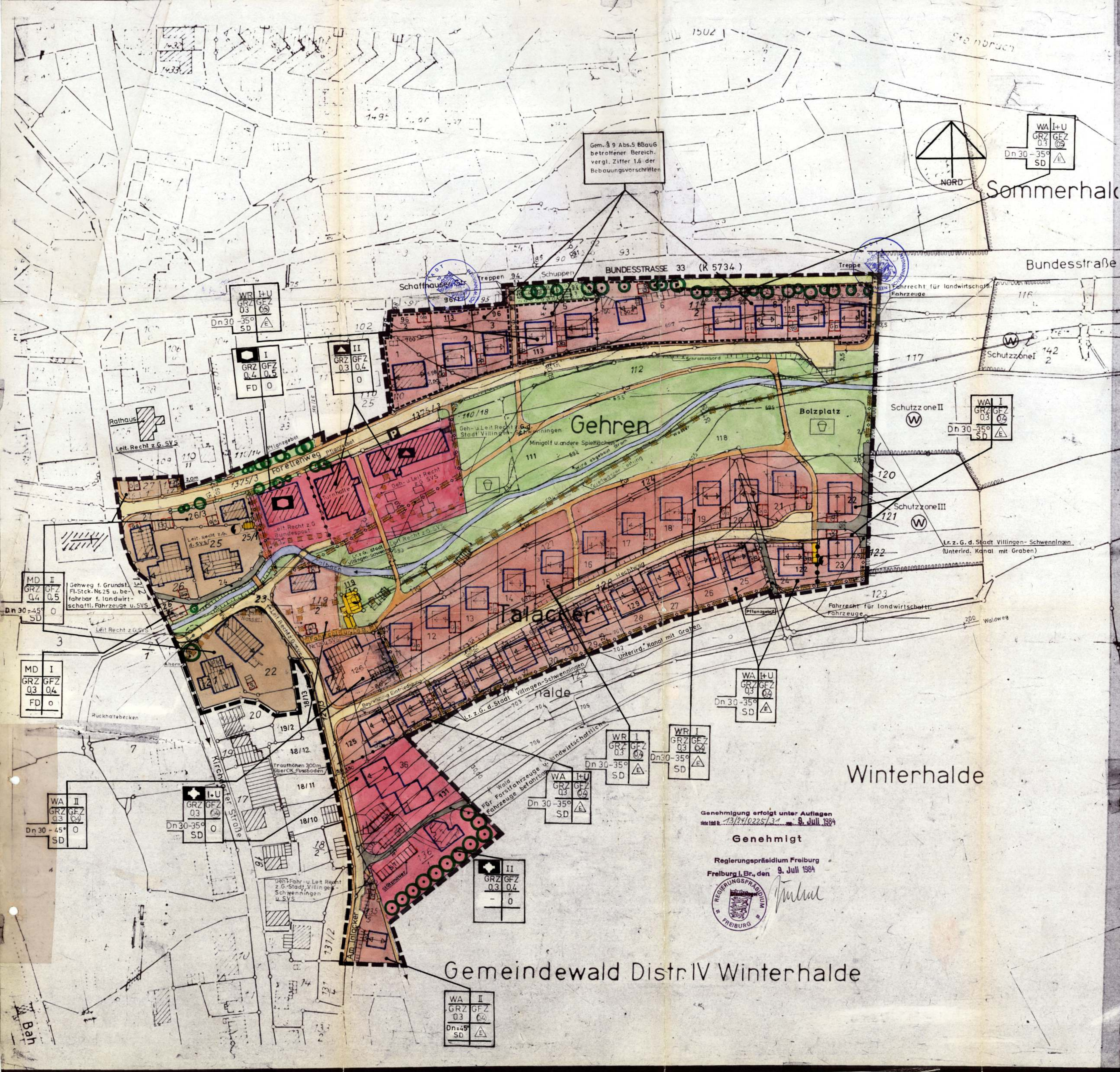




BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Gehren"

Stadtbezirk Marbach
Stadt Villingen-Schwenningen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsgesetzliche Festsetzungen

BauNVO vom 15.09.1977

1.1 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets

Benennung Läden, Schulen und Sportvereine sowie nicht

stehende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

nur ausnahmsweise zulässig.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung

land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4

BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die in § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind

für die Grundstücke der Arbeits-Nr. 1 bis 5 und Arbeits-Nr. 7 - 36,

Flur-Nr. 119/2, 135/5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Grundstück Arbeits-Nr. 6 ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

festgesetzt, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zehnhäuser zu Kleintier-

haltungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Ausnahme

zulässig sind, die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis § 4 BauNVO

jedoch nicht zulässig sind.

Für das Grundstück Flur-Nr. 126 ist festgesetzt, daß gemäß § 4 Abs. 3

Nr. 2 BauNVO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe als Ausnahme

zulässig sind, die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und § 4

Abs. 3 Nr. 3 - 6 BauNVO jedoch nicht zulässig sind.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 12 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und

Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

sind Stellplätze und Garagen nur auf den festgesetzten Flächen

und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auf Zufahrten zu

Garagen zugelassen werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und

im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

sind nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Neben-

anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

zulässig:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbecken, Mülltonnen-

schäube, Wäschebänke, Gartenschläuche bis 5 qm Grundfläche,

Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungsmauern und untergeordnete

Anlagen für Kleintierhaltung.

1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen eingeschossigen

Gebäuden kann zu dem Vollgeschoss ein weiteres Geschoss

entsprechend § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg als Aus-

nahme zugelassen werden, sofern dies das natürliche Gelände

ohne zusätzliche Geländemodifikation erlaubt.

1.6 Schallschutz (§ 19 Abs. 5 BBauG)

Für die Bebauung der im Bebauungsplan näher bezeichneten Grund-

stücke ist gem. § 9 Abs. 5 BBauG festgesetzt, daß bei Ausbau

der Dachgeschosse zu Wohnzwecken der notwendige Schallschutz

bauseits zu erbringen ist. Vergl. Begründung Ziffer 11.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Traufe, Dachanschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten

Bei zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans

bestehenden Gebäuden muß bei Um-, Erweiterungs- und

Ausbauten die Höhe der Traufe (Schneitpunkt Außenkante,

Außenwand/Dachstuhl) übernommen werden.

2.1.1.2 Dachanschnitte und Dachaufbauten sind insgesamt auf 1/3 der

der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Im Bereich der vor-

geschriebenen Bebauung muß das Satteldach entsprechend der vor-

handenen Dachneigung und mit der Hauptdachdeckung durchlaufen.

Die Höhe des Dachanschnittes darf von Oberkante der Decke des

letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dachanschnitt gemessen

2,40 m nicht übersteigen. Dachaufbauten, Dachhütchen und

andere sind nur bei Dächern mit mehr als 40° Dachneigung zu-

zulässig. Unterhalb der Dachtraufen müssen mindestens 5 Ziegel-

lagen durchlaufen. Die Höhe der Vorderfront der Dachaufbauten

(Dachtraufen) darf nicht mehr als 1,10 m im ganzen gemessen

bis UL-Rinne betragen.

2.2 Garagen

Die Außenwände der Garagen müssen nahezu glatte Oberflächen

erhalten.

2.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur in Form von Pergolen, von verputzten oder geschliffenem

Mauerwerk, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe

von 2,00 m zulässig.

2.4 Böschungsmauern

Böschungsmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Wachbeton, steinmetz-

mäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.5 Einfriedigungen u. Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum, zu den öffent-

lichen Grünflächen in und an den nicht dem öffentlichen Straßenraum

zugewandten Grundstücksanteilen können mit Holzsäulen oder

Drucksteinen bis zu einer Höhe von 0,90 m ausgeführt werden. Sie

sind mit strichlosen, steilen oder flachen abzurufen. Bei den

Grundstücken der Arbeits-Nr. 25 - 36 sind, entsprechend der Eintragung

im Bebauungsplan, die Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie

2,00 m in das Grundstück zurückzusetzen, zu errichten. Die Zu-

fahrten zu den Garagen dürfen keine Einfriedigungsanlagen oder -steine

oder -ketten erhalten; sie müssen offen bleiben.

Alle Grundstücke sind, sofern sie vor der endgültigen Herstellung der

Gehwege bebaut werden, zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit

Randbefestigungen z. B. Rasenbänkensteinen zu versehen.

2.6 Abfallbehälter

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude

aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutz-

wänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unter-

zubringen. Boxen und Schutzwände müssen mindestens 1,50 m, bei den

Grundstücken der Arbeits-Nr. 25 bis 36 3,70 m, hinter die Straßenbegrenzungslinie

zurückgesetzt und mit dichtverklebtem Buschwerk eingepfanzt

werden.

2.7 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden von OK Erdge-

schos-Fußboden bis Unterkannte Sparren, senkrecht über der Außen-

kante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 3,30 m betragen.

2.8 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf bei bereits eingeschossigen, taleits zwei-

geschossigen Gebäuden von OK Erdgeschoss-Fußboden bis Unterkannte

Sparren, senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen,

beträgt nicht mehr als 3,30 m, taleits nicht mehr als 6,00 m, bei den

zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,00 m betragen.

2.9 Höhenlage baulicher Anlage

Bei den eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden darf die

Höhe OK Erdgeschoss-Fußboden bei den öffentlichen Straßen

zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude gemessen

über OK Randstein der Straße nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.10 Fundament- und Fernsehaufbauten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Errichtung von Fundament- und Fernsehaufbauten ist nicht

zulässig, soweit ein Anbau an eine Fundament- bzw. Fernsehaufbau-

anlage erforderlich ist, ist dieser an die Gemeindefreizeitan-

stalt für das gesamte Umland vorzunehmen. Soweit ein An-

bau an eine Breitbandkabelanlage der Deutschen Bundespost

möglich ist, ist er dort vorzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Unbebaute Flächen

Im Bereich bebauter Grundstücke sind in ihren Gebäudeverhältnissen

aufeinander abzustimmen. Vorgrabenflächen sind als Ziegärten anzu-

legen.

3.2 Stellung von Müllboxen oder Behälter von Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung

über das Einammeln und Befördern von Abfällen (Abfall-

satzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten

Behältern oder Räumen entsprechend 2.3 dieser Satzung unter-

zubringen.

Müllboxen sind, soweit in 2.3 dieser Satzung nicht anders bestimmt,

an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über

das Einammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der

Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

Hinweise des Landeskonservators

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist

unverzüglich zu benachrichtigen, falls Änderungen bei den Ein-

tragsunterlagen in diesem Gebiet eintreten. Auch ist es hinzuzusetzen,

wenn Situations, Wegweisung, alte Grenzsteine oder ähnliches von den

Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Sicherung der Infrastruktur nach § 9 a BBauG

Bauverfahren und Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungs-

plans sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Baugrundstücke

nicht zulässig, solange die für ihre Entwicklung erforderlichen Anlagen

nicht fertiggestellt sind.

Hinweise des geologischen Landesamtes

Nach örtlicher Kenntnis stehen im Untergrund feinkörnige, setzungs-

empfindliche Bodenhorizonte an, die bei einer geringen Tiefe unter der

Oberfläche wasserführend sind.

Bei komplizierten statischen Konstruktionen oder bei spezifisch hohen

Bauverhältnissen sollten mit Hilfe geologischer Baugrunderkundungen

die erforderlichen Maßnahmen einer setzungsarmen Gründungskonzeption

erkannt werden.

Bei den vorerwähnten geplanten Bauwerken empfiehlt sich eine emp-

findliche und setzungstiefe Auskantung der Fundamente.

das Wasser kann stark aufhaltend sein.

Städtebauliche Daten, Flächenberechnung und Wohneinheiten

Gesamtfläche 9,4330ha

Allgemeines und Reines Wohngebiet 4,0632ha

Dorfgebiet 0,8226ha

Gemeinbedarfsfläche gesamt 1,2620ha

Kirche 0,5940ha

Schule 0,6880ha

Straßen- und Gehwegflächen 0,8485ha

Gehwegflächen in öffentl. Grünflächen 0,1435ha

Öffentl. Grünflächen mit Bachlauf 2,2090ha

Wege für landwirtschaftl. Fahrzeuge 0,0678ha

Trafo Station 0,0164ha

20 eingeschossige Gebäude mit Untergeschoss 25 WE x 25 = 50 + 40 = 90 Einw

13 eingeschossige Gebäude ohne Untergeschoss 13 WE x 25 = 325 Einw

= 123

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES

§ 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN

FASSUNG

Vermessungsamt

Villingen-Schwenningen, den 14.04.1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER ÖFFENTLICH AUSGELEG-

TEN FERTIGUNG IDENTISCH AUSGEMOMMEN AN DEREN

LAUT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 18.1.1984

Stadtplanungsamt

Villingen-Schwenningen, den 30.3.1984

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM GEMEINDERAT IN SEINER

SITZUNG AM 18.1.1984 U. GEM. § 10 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN U.

GEM. § 11 BBauG DURCH ERLAß DES REG. PRÄSIDIUMS FREIBURG

VOM 17.1.1984, NR. 12/24/0225/83, GENEHMIGT. ER IST MIT

DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND DER ÖFFENTL.

AUSLEGUNG GEM. § 12 BBauG AM 14.1.1984 RECHTSVERBÄNDLICH

GEWORDEN

Stadtplanungsamt

Villingen-Schwenningen, den 14.1.1984

STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN

PLANUNGSAMT

PLAN Bebauungsplan „Gehren“, Stadtbezirk

Marbach

Stat.Nr. 146184

Maßstab 1 : 1000

Entwurf von: geändert

den 30.3.82

den 10. Apr. 1984

gezeichnet von Ma.

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von

gezeichnet von